LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion: deuxième trimestre de 2009

Le marché de l'habitation a clôturé le premier trimestre avec de bons résultats

Malgré la persistance de l'incertitude économique à l'échelle mondiale, le marché de l'habitation de la région de St. John's a clôturé le premier trimestre avec de bons résultats et démarré 2009 d'un bon pied, grâce, notamment, à la stabilité de l'économie locale, à l'immigration et à la vigueur du marché du travail. Ces facteurs ont étayé la demande de logements neufs et existants dans la plupart des sous-marchés de la région de janvier à mars. Bien que par comparaison à la même période l'an dernier, les ventes aient ralenti, les prix ont continué de monter, alors que la construction résidentielle s'est intensifiée sous l'effet d'un fort accroissement des mises en chantier tant de maisons individuelles et que de logements collectifs. L'évolution positive des

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logement

Région de St. John's, 1er trimestre

	T1/2005	T1/2006	T1/2007	T1/2008	T1/2009
Logements collectifs	73	46	64	31	48
Logements individuels	114	115	81	141	166

Source : SCHL

Table des matières

1 Le marché de l'habitation a clôturé le premier trimestre avec de bons résultats

2 La construction résidentielle demeure robuste

2 Le marché de la revente est resté calme

3 Au premier trimestre, les ventes S.I.A.® ont évolué à la baisse et les prix à la hausse

4 Carte - RMR de St. John's Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

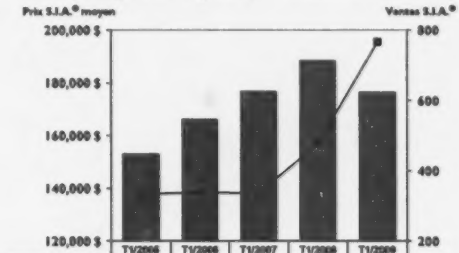
facteurs économiques et démographiques fondamentaux, de même que l'effet stimulant des grands chantiers annoncés récemment, ont, tel que prévu, entraîné des résultats favorables pour le marché de l'habitation au cours des trois premiers mois de l'année.

La construction résidentielle demeure robuste

La construction résidentielle s'est poursuivie bon train de janvier à mars, et ce, en grande partie en raison de l'exécution de contrats conclus en 2008. Aussi bien les prix que les mises en chantier ont affiché une progression de 10 % ou plus par rapport au premier trimestre de 2008. Les constructeurs ont vu leur capacité de production se normaliser durant les trois premiers mois de l'année, à mesure que le marché du travail s'est détendu, en particulier dans les métiers spécialisés. Les récentes mises à pied dans le secteur pétrolier en Alberta ont nettement atténué la pénurie de main-d'œuvre à l'échelle locale, surtout en février et en mars. L'intensité de la demande, actuelle et refoulée, a stimulé la construction résidentielle dans l'ensemble de la région de St. John's au cours du trimestre, ce qui s'est traduit de façon inattendue par un taux de croissance à deux chiffres du volume de logements commencés. Le total des mises en chantier a progressé de 24 %, pour s'établir à 214, alors qu'il s'était fixé à 172 au premier trimestre de 2008. Dans le segment des maisons individuelles, les constructeurs ont coulé 166 fondations de janvier à mars, contre 141 à la même période l'an dernier, ce qui représente une hausse de 18 %. Parallèlement, du côté des collectifs, le nombre de mises en chantier a bondi de 55 % en glissement annuel, passant de 31 à 48. Trois des six sous-marchés ont enregistré une importante accélération du rythme d'activité de janvier à mars. Torbay a emporté la palme, avec une hausse de 133 %, talonné par la ville de St. John's, où la production a grimpé de 96 %, et suivi de Mount Pearl, qui a vu le nombre de logements commencés s'accroître de 42 %. En contrepartie, d'une année sur l'autre, l'activité a fléchi de 33 % dans les zones désignées sous le nom de « reste de la RMR », tout comme elle a reculé à Conception Bay South et à Paradise, et ce de 15 % et de 8,5 %, respectivement.

Figure 2

Données S.I.A.®
Région de St. John's, 1er trimestre



	T1/2005	T1/2006	T1/2007	T1/2008	T1/2009
Ventes S.I.A.®	447	545	624	713	623
Prix moyen	137,819 $	138,614 $	138,187 $	159,963 $	195,517 $

Les maisons individuelles neuves ont renchéri dans les six sous-marchés, sans exception. Leur prix moyen s'est accru de 21 % dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, passant de 215 191 $, au premier trimestre de 2008, à 259 990 $, un nouveau record. Les prix les plus forts ont été relevés dans la ville de St. John's, où les maisons individuelles neuves se sont en moyenne écoulées ou vendues 285 003 $, soit 30 % plus cher qu'au cours des trois premiers mois de 2008. C'est encore une fois à Conception Bay South que le prix moyen sur le marché du neuf a été le plus bas durant ce trimestre : il s'est fixé à 206 643 $, ce qui était néanmoins supérieur de 11 % au niveau enregistré un an plus tôt. De janvier à mars, la catégorie des habitations de 250 000 $ et plus englobait environ 53 % de tous les logements neufs de la région de St. John's, contre seulement 25 % durant la même période en 2008, réalisant ainsi la plus forte augmentation de part de marché. Globalement, la construction résidentielle s'est poursuivie à un rythme soutenu au premier trimestre de 2009.

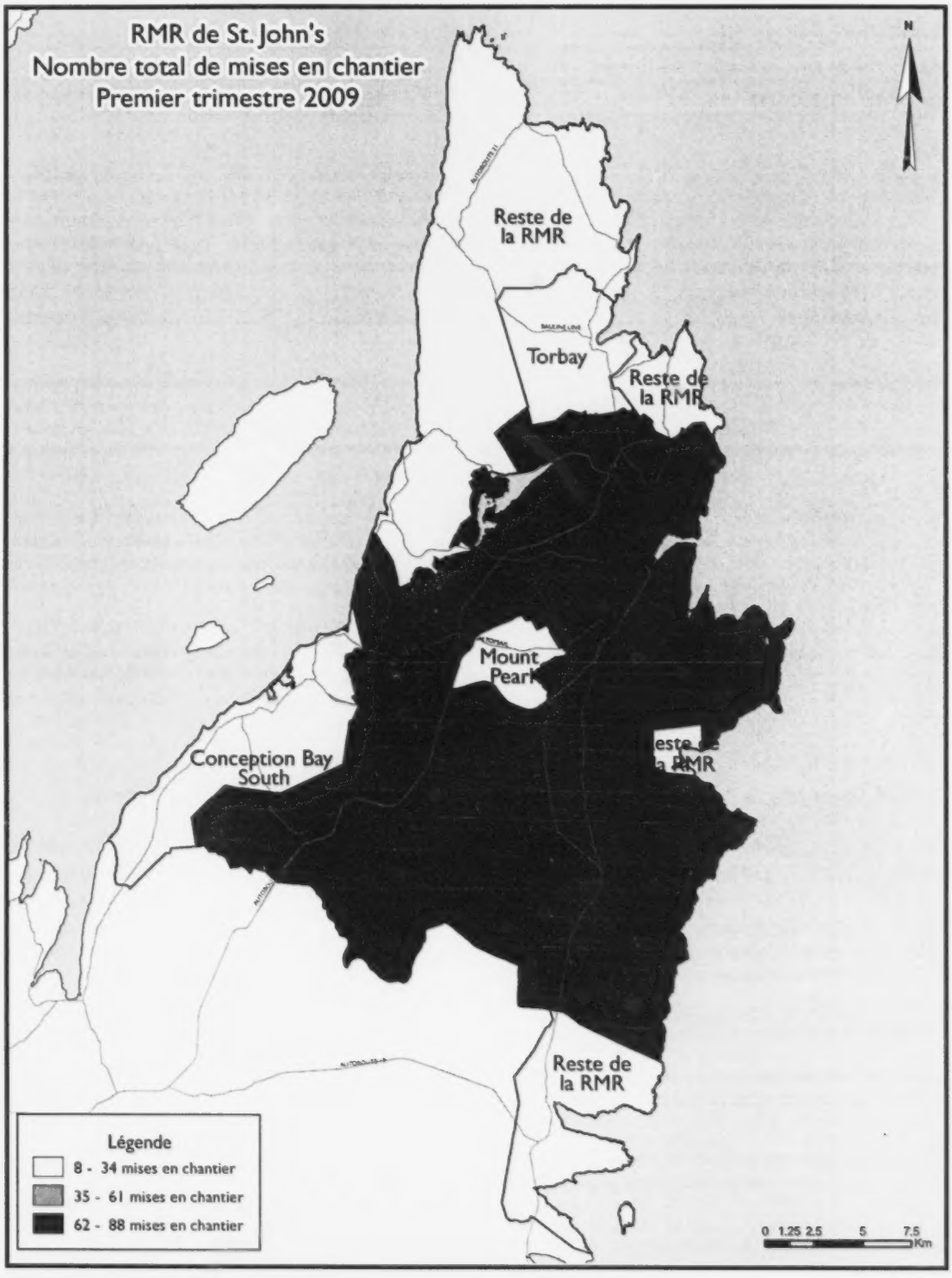
Le marché de la revente est resté calme

Le marché de la revente est resté calme, mais il s'est quelque peu amélioré entre le début de l'année et la fin mars. Après avoir été exceptionnellement favorable aux vendeurs au troisième trimestre de 2008, le marché a rapidement basculé pour terminer l'année bien plus proche de son point d'équilibre,

puis favoriser les acheteurs au cours des trois premiers mois de 2009. Les indicateurs signalaient que le marché était vendeur il y a un peu plus d'un an. Il en a été ainsi durant tout 2008 et jusqu'au quatrième trimestre, les premiers signes de fléchissement étant apparus en novembre et en décembre derniers. L'intensification de l'activité l'an dernier tenait en grande partie à l'optimisme engendré par les récents excédents budgétaires de la province, par l'annonce et la signature d'une entente officielle concernant la plateforme de forage de Hebron, et par d'autres projets d'envergure, notamment l'usine d'hydrométallurgie que Vale Inco prévoit construire à Long Harbour. Nombre d'acheteurs ont de ce fait misé sur une hausse importante de la valeur de l'immobilier, laquelle s'est concrétisée et a atteint environ 20 %. Les conditions serrées sur le marché de l'existant, attribuables à une demande sans précédent et à une forte baisse du stock de propriétés à vendre, ont placé les acheteurs dans une situation difficile, tout en faisant le bonheur des vendeurs. Le nombre de logements ayant changé de mains a toutefois culminé au troisième trimestre de 2008, puis le marché s'est refroidi et l'activité est demeurée calme au cours des trois premiers mois de 2009. Les offres multiples et les offres à un prix supérieur ou même égal au prix d'inscription ont été très rares, les stocks se sont alourdis d'environ 30 % et les habitations ont mis plus de temps à trouver preneur de janvier à mars, voire sont restées invendues. Les prix n'ont toutefois guère bougé. Le nombre de nouvelles inscriptions s'est établi à 1 519 au premier trimestre, alors qu'il avait été de 1 568 un an auparavant. Face au refroidissement du marché, les inscriptions courantes ont commencé à se multiplier pour tourner en moyenne autour de 1 500, contre 1 150 au premier trimestre de 2008, lorsque les ventes étaient plus nombreuses. Après avoir culminé à 34 % l'an dernier lorsque le marché vendeur battait son plein, le rapport ventes•inscriptions courantes non corrigé est descendu à 12,8 % en janvier 2009, avant de remonter à 13,0 % en février, puis 15,6 %, en mars. Au premier trimestre, le rapport ventes-inscriptions courantes s'est établi en moyenne à 13,8 %, en comparaison de 20 % à la période correspondante en 2008 – signe que la phase récente où le marché était favorable aux vendeurs est bel et bien révolue.

Au premier trimestre, les ventes S.I.A.® ont évolué à la baisse et les prix à la hausse

Malgré le recul des transactions sur le marché de l'existant au premier trimestre, le prix de vente moyen a atteint un nouveau record trimestriel. Le nombre de ventes S.I.A.® a diminué de 12,6 % en glissement annuel, 623 logements ayant changé de mains au premier trimestre, par comparaison au volume record de 713 relevé durant la même période de 2008. Le prix S.I.A.® moyen des propriétés résidentielles affichait néanmoins une hausse de 25 % d'une année sur l'autre, poursuivant une tendance haussière amorcée au milieu de 2007. Malgré l'accroissement de l'offre et la baisse du nombre d'acheteurs de janvier à mars, le prix S.I.A.® est demeuré relativement stable: il s'est chiffré à 195 517 $, contre 156 953 $ au premier trimestre de 2008, gagnant ainsi plus de 38 500 $. La relative robustesse du prix S.I.A.® moyen s'explique aussi bien par la clôture des transactions d'achat de logements neufs et existants négociées aux troisième et quatrième trimestres de 2008 que par les facteurs économiques et démographiques fondamentaux favorables dans la région de St. John's de janvier à mars.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Premier trimestre 2009
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Mount Pearl
Conception Bay South
Reste de la RMR
Légende
8 - 34 mises en chantier
35 - 61 mises en chantier
62 - 88 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's Premier trimestre 2009									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
TI 2009	166	6	26	0	0	0	0	16	214
TI 2008	141	4	27	0	0	0	0	0	172
Variation en %	17,7	50,0	-3,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	24,4
Cumul 2009	166	6	26	0	0	0	0	16	214
Cumul 2008	141	4	27	0	0	0	0	0	172
Variation en %	17,7	50,0	-3,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	24,4
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
TI 2009	954	62	136	0	33	43	5	12	1 245
TI 2008	653	34	126	0	6	40	0	0	859
Variation en %	46,1	82,4	7,9	s.o.	**	7,5	s.o.	s.o.	44,9
LOGEMENTS ACHEVÉS									
TI 2009	272	22	61	0	0	0	0	10	365
TI 2008	226	20	43	0	0	0	0	0	289
Variation en %	20,4	10,0	41,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	26,3
Cumul 2009	272	22	61	0	0	0	0	10	365
Cumul 2008	226	20	43	0	0	0	0	0	289
Variation en %	20,4	10,0	41,9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	26,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
TI 2009	1	1	2	0	0	13	0	0	17
TI 2008	7	1	2	0	0	4	0	0	14
Variation en %	-85,7	0,0	0,0	s.o.	s.o.	**	s.o.	s.o.	21,4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
TI 2009	271	21	61	0	0	2	0	10	365
TI 2008	228	19	42	0	1	3	0	0	293
Variation en %	18,9	10,5	45,2	s.o.	-100,0	-33,3	s.o.	s.o.	24,6
Cumul 2009	271	21	61	0	0	2	0	10	365
Cumul 2008	228	19	42	0	1	3	0	0	293
Variation en %	18,9	10,5	45,2	s.o.	-100,0	-33,3	s.o.	s.o.	24,6

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	1 485	96	204	0	24	27	5	22	1 863
Variation en %	26,5	9,1	18,6	s.o.	**	-32,5	s.o.	s.o.	25,9
2007	1 174	88	172	0	6	40	0	0	1 480
Variation en %	19,2	-15,4	0,6	s.o.	20,0	s.o.	s.o.	-100,0	16,1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1 275
Variation en %	-10,1	-25,7	-32,9	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,9
2005	1 096	140	255	0	0	43	0	0	1 534
Variation en %	-14,0	-44,4	-4,5	s.o.	-100,0	79,2	s.o.	-100,0	-16,4
2004	1 275	252	267	0	14	24	0	2	1 834
Variation en %	5,1	**	-1,5	s.o.	100,0	-52,9	s.o.	s.o.	14,3
2003	1 213	62	271	0	7	51	0	0	1 604
Variation en %	11,5	**	61,3	-100,0	-73,1	**	s.o.	-100,0	18,8
2002	1 088	16	168	1	26	7	0	40	1 350
Variation en %	24,6	100,0	58,5	s.o.	30,0	-65,0	s.o.	s.o.	31,2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1 029
Variation en %	6,5	-60,0	41,3	s.o.	66,7	**	s.o.	s.o.	10,1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935
Variation en %	19,2	-60,0	21,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	15,9
1999	688	50	62	0	0	0	0	2	807

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Premiere trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T1 2009	T1 2008	T1 2009	T1 2008	T1 2009	T1 2008	T1 2009	T1 2008	T1 2009	T1 2008	Variation en %
St. John's (ville)	54	28	6	0	0	5	28	12	88	45	95,6
Conception Bay South	22	26	0	0	0	0	0	0	22	26	-15,4
Mount Pearl	17	12	0	0	0	0	0	0	17	12	41,7
Paradise	51	59	0	4	0	0	14	8	65	71	-8,5
Torbay	14	4	0	0	0	0	0	2	14	6	133,3
Reste de la RMR	8	12	0	0	0	0	0	0	8	12	-33,3
St. John's (RMR)	166	141	6	4	0	5	42	22	214	172	24,4

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. John's (ville)	54	28	6	0	0	5	28	12	88	45	95,6
Conception Bay South	22	26	0	0	0	0	0	0	22	26	-15,4
Mount Pearl	17	12	0	0	0	0	0	0	17	12	41,7
Paradise	51	59	0	4	0	0	14	8	65	71	-8,5
Torbay	14	4	0	0	0	0	0	2	14	6	133,3
Reste de la RMR	8	12	0	0	0	0	0	0	8	12	-33,3
St. John's (RMR)	166	141	6	4	0	5	42	22	214	172	24,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Premiere trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	TI 2009	TI 2008	Variation en %
St. John's (ville)	83	88	16	16	5	9	38	24	142	137	3,6
Conception Bay South	50	37	0	0	0	0	10	0	60	37	62,2
Mount Pearl	4	8	0	0	0	0	0	0	4	8	-50,0
Paradise	87	51	6	4	0	0	16	10	109	65	67,7
Torbay	15	17	0	0	0	0	2	0	17	17	0,0
Reste de la RMR	33	25	0	0	0	0	0	0	33	25	32,0
St. John's (RMR)	272	226	22	20	5	9	66	34	365	289	26,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - mars 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
St. John's (ville)	83	88	16	16	5	9	38	24	142	137	3,6
Conception Bay South	50	37	0	0	0	0	10	0	60	37	62,2
Mount Pearl	4	8	0	0	0	0	0	0	4	8	-50,0
Paradise	87	51	6	4	0	0	16	10	109	65	67,7
Torbay	15	17	0	0	0	0	2	0	17	17	0,0
Reste de la RMR	33	25	0	0	0	0	0	0	33	25	32,0
St. John's (RMR)	272	226	22	20	5	9	66	34	365	289	26,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Premier trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
TI 2009	0	0,0	0	0,0	8	9,8	21	25,6	53	64,6	82	260 338	285 003
TI 2008	0	0,0	3	3,3	33	36,7	27	30,0	27	30,0	90	212 143	219 820
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	8	9,8	21	25,6	53	64,6	82	260 338	285 003
Cumul 2008	0	0,0	3	3,3	33	36,7	27	30,0	27	30,0	90	212 143	219 820
Conception Bay South													
TI 2009	0	0,0	1	2,0	28	56,0	10	20,0	11	22,0	50	187 950	206 643
TI 2008	0	0,0	6	16,7	21	58,3	6	16,7	3	8,3	36	167 000	185 846
Cumul 2009	0	0,0	1	2,0	28	56,0	10	20,0	11	22,0	50	187 950	206 643
Cumul 2008	0	0,0	6	16,7	21	58,3	6	16,7	3	8,3	36	167 000	185 846
Mount Pearl													
TI 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	100,0	4	--	--
TI 2008	0	0,0	0	0,0	1	12,5	0	0,0	7	87,5	8	--	--
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4	100,0	4	--	--
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	1	12,5	0	0,0	7	87,5	8	--	--
Paradise													
TI 2009	0	0,0	0	0,0	5	5,7	31	35,6	51	58,6	87	260 000	266 488
TI 2008	0	0,0	0	0,0	28	53,8	17	32,7	7	13,5	52	193 950	206 128
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	5	5,7	31	35,6	51	58,6	87	260 000	266 488
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	28	53,8	17	32,7	7	13,5	52	193 950	206 128
Torbay													
TI 2009	0	0,0	0	0,0	3	20,0	2	13,3	10	66,7	15	272 800	280 293
TI 2008	0	0,0	0	0,0	5	29,4	8	47,1	4	23,5	17	200 000	216 147
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	3	20,0	2	13,3	10	66,7	15	272 800	280 293
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	5	29,4	8	47,1	4	23,5	17	200 000	216 147
Reste de la RMR													
TI 2009	0	0,0	0	0,0	9	27,3	9	27,3	15	45,5	33	235 000	250 692
TI 2008	0	0,0	0	0,0	8	32,0	8	32,0	9	36,0	25	229 000	231 084
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	9	27,3	9	27,3	15	45,5	33	235 000	250 692
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	8	32,0	8	32,0	9	36,0	25	229 000	231 084
St. John's (RMR)													
TI 2009	0	0,0	1	0,4	53	19,6	73	26,9	144	53,1	271	250 000	259 990
TI 2008	0	0,0	9	3,9	96	42,1	66	28,9	57	25,0	228	200 000	215 191
Cumul 2009	0	0,0	1	0,4	53	19,6	73	26,9	144	53,1	271	250 000	259 990
Cumul 2008	0	0,0	9	3,9	96	42,1	66	28,9	57	25,0	228	200 000	215 191

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. John's
Premier trimestre 2009

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2008	Janvier	236	47,5	456	490	552	82,6	160 252	17,1	166 619
	Février	238	20,2	376	564	737	51,0	151 244	7,7	166 736
	Mars	239	-10,2	374	514	601	62,2	159 380	16,1	163 381
	Avril	308	27,3	402	673	532	75,6	167 021	17,2	164 134
	Mai	346	5,5	375	777	620	60,5	170 999	20,8	177 120
	Juin	430	1,9	373	793	618	60,4	171 183	12,1	174 195
	Juillet	610	11,5	415	870	637	65,1	181 269	18,7	176 287
	Août	541	-1,8	370	632	602	61,5	187 744	21,4	181 886
	Septembre	544	26,2	424	744	662	64,0	178 062	17,5	181 510
	Octobre	549	15,6	431	645	635	67,9	188 864	25,8	199 910
	Novembre	373	-24,9	372	517	657	56,6	191 148	30,8	191 122
	Décembre	281	-20,6	327	301	667	49,0	205 805	26,0	202 205
2009	Janvier	176	-25,4	335	516	613	54,6	192 408	20,1	201 786
	Février	197	-17,2	344	433	602	57,1	195 072	29,0	198 241
	Mars	250	4,6	370	570	601	61,6	198 057	24,3	194 445
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T1 2008	713	14,3		1 568			156 953	13,6	
	T1 2009	623	-12,6		1 519			195 517	24,6	
	Cumul 2008	713	14,3		1 568			156 953	13,6	
	Cumul 2009	623	-12,6		1 519			195 517	24,6	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (S.I.A.®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Premier trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,3	111,6	95,6	7,4	67,5	748
	Février	718	7,25	7,29	148,5	112,1	95,5	7,8	67,8	748
	Mars	712	7,15	7,19	148,8	112,5	95,8	8,1	68,1	744
	Avril	700	6,95	6,99	154,1	113,2	95,5	8,6	68,1	757
	Mai	679	6,15	6,65	159,7	114,0	96,2	8,3	68,3	759
	Juin	710	6,95	7,15	164,2	114,8	97,6	7,8	68,7	762
	Juillet	710	6,95	7,15	169,2	115,8	98,0	7,7	68,8	762
	Août	691	6,65	6,85	170,4	115,3	98,5	7,6	69,0	768
	Septembre	691	6,65	6,85	170,4	115,8	98,8	8,0	69,4	775
	Octobre	713	6,35	7,20	171,4	114,9	100,8	7,5	70,3	776
	Novembre	713	6,35	7,20	177,2	114,2	101,4	7,5	70,5	774
	Décembre	685	5,60	6,75	177,6	113,3	101,5	7,2	70,3	777
2009	Janvier	627	5,00	5,79	179,1	113,0	101,4	7,1	70,0	781
	Février	627	5,00	5,79	179,0	113,6	101,0	7,4	69,8	781
	Mars	613	4,50	5,55		113,7	100,8	7,4	69,6	772
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64201_2009_Q02